

Betr.: Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Ahnatalstraße / Kuckucksweg zwischen Felix-Blumenfeld-Straße und Reiherweg (Entwurf)

B e g r ü n d u n g

1. Beschreibung der Lage und des Umfanges des Bebauungsplanes
 - 1.1 Im Stadtteil Harleshausen soll ein von der Hausbau Wüstenrot erworbenes Grundstück von ca. 50 000 m² als neues Siedlungsgebiet erschlossen werden. Das Plangebiet wird begrenzt im Süden durch die Ahnatalstraße und den Kuckucksweg, im Westen durch die Felix-Blumenfeld-Straße, im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Anlieger an der Eschebergstraße und im Osten durch den Reiherweg.
2. Rechtsgrundlage
 - 2.1 Das Plangebiet liegt entsprechend dem Bebauungsplan der Stadt Kassel (Baugebietsplan) nach dem Erlass des Hessischen Ministers des Innern vom 21. 11. 1960 im Reinen Wohngebiet WR-o-2.
3. Städtebauliche Maßnahmen
 - 3.1 Bisherige Nutzung
Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.
 - 3.2 Geplante Nutzung
Die Hausbau Wüstenrot beabsichtigt, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Eigenheime, Einfamilienreihenhäuser, Eigentumswohnungen sowie ein Ladenzentrum zu errichten.
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 - 4.1 Das gesamte Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der Hausbau Wüstenrot. Zur Erschließung sollen Stichstraßen, die in der Ahnatalstraße, der Felix-Blumenfeld-Straße und dem Reiherweg beginnen, ausgebaut werden. Von der Eschebergstraße soll eine Fußgängerverbindung über Treppenanlagen und einen öffentlichen Kinderspielplatz zur Ahnatalstraße führen. Das für die öffentlichen Straßen und Wege erforderliche Gelände wird nach dessen Ausbau im Unternehmervertrag von der Stadt erworben.
5. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.11 Die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

- 5.12 Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden sind nur innerhalb der von den Strecken AA - BE - CC - DD - EE - FF - GG - HH - JJ - KK - AA begrenzten Flächen zulässig.
- 5.13 Die sonstigen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5.14 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme der von den Strecken CC - LL - MM - NN - OO - PP - RR - EE - DD - CC begrenzten Fläche - gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 5.15 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird auf Bauwerke für Asche- und Müllbehälter sowie Pergolen beschränkt.
- 5.16 Für Stellplätze und Garagen für Kfz gilt § 12 BauNVO (Hinweis)
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.21 Gebäude und Bauwerke dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.
- 5.22 Für jedes Einzelhaus betragen:
- | | | |
|--------------------------|---|--------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | = | 0,2 |
| Geschoßflächenzahl (GFZ) | = | 0,35 |
| Geschoßzahl (Z) | = | 1 (Hanglage) |
- 5.23 Für die Reihenhäuser betragen:
- | | | |
|-----|---|-----|
| GRZ | = | 0,3 |
| GFZ | = | 0,6 |
| Z | = | 2 |
- 5.24 Für das 3-geschossige Haus betragen:
- | | | |
|-----|---|-----|
| GRZ | = | 0,2 |
| GFZ | = | 0,6 |
| Z | = | 3 |
- 5.25 Für das Ladengebäude betragen:
- | | | |
|-----|---|-----|
| GRZ | = | 0,3 |
| GFZ | = | 0,3 |
| Z | = | 1 |
- 5.3 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- 5.31 Der gemäß § 25 Abs. 3 HBO zulässige Mindestgrenzabstand von 2,5 m darf nicht unterschritten werden.
- 5.32 Der Bauwerksabstand wird auf das 1,33-fache des nach § 25 Abs. 2 HBO zu errechnenden Bauwerksabstandes festgesetzt.
- 5.33 Die Vorschriften des § 25 HBO gelten im übrigen uneingeschränkt (Hinweis)

5.4 Die Bauweise

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

5.5 Die Freiflächen

- 5.51 Für jedes Wohngebäude ist eine Fläche von mindestens 50 m² zum Wäschetrocknen, Teppichklopfen und dergl. zu schaffen. Sie ist gemäß § 24 Abs. (4) HBO als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 5.52 Für jede Wohneinheit in Gebäuden mit mehr als 6 Wohnungen ist ein Kinderspielfeld von rd. 10 m² Größe zu schaffen. Die Spielfelder benachbarter Wohneinheiten können gemeinsam angelegt werden. Ihre Größe darf jedoch 100 m² nicht unter- und 450 m² nicht überschreiten.
- 5.53 Der Einstellplatz für Kfz ist nach folgenden Festsetzungen in der erforderlichen Größe auf oder in der Nähe des Baugrundstückes zu schaffen:

Gebäude	Eigenbedarf 1 Stellplatz für:	Besucherbedarf 1 Stellplatz für:
Wohngebäude	1 Wohneinheit	2 Wohneinheiten
Läden	5 Beschäftigte	50 m ² Nutzfläche

- 5.54 Die Zahl der Stellplätze für Läden ist für jeden Laden gesondert zu berechnen. Die Schaffung von Stellplätzen für den Eigenbedarf durch den Bau von gemeinsamen Garagen ist zulässig. Die Erteilung der Baugenehmigung ist ggf. von einem entsprechenden Nachweis abhängig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garagentor darf 5,0 m nicht unterschreiten.
- 5.55 Die Vorschriften des § 22 ESK werden Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5.6 Die Einfriedigungen an den Straßengrenzen
- 5.61 An den im Bebauungsplan festgelegten Stellen sind Einfriedigungen an den Straßengrenzen mit 80 cm hohen Jägerzäunen (diagonal sich kreuzende halbrunde Holzstäbe) zu errichten. Hinter den Jägerzäunen sind der Landschaft entsprechende Hecken oder Sträucher zu pflanzen.
- 5.62 Einfahrtstore und Zugangsporten sind in gleicher Weise wie die Einfriedigungen auszuführen.
- 5.63 Einfriedigungssockel und Stützmauern sind in Waschbeton oder Sandsteinmauerwerk herzustellen.

5.64 Die Höhe der Einfriedigungen wird von Oberkante Hinterkante Gehweg oder Schrammbord gemessen. Sie darf das in Ziffer 5.61 festgelegte Maß an keiner Stelle überschreiten.

5.7 Die Einfriedigungen an den seitlichen Grenzen

5.71 Einfriedigungen an den seitlichen Grenzen sind mit höchstens 60 cm Höhe mit Maschendraht herzustellen. die Nachbarn können in gegenseitigem Einvernehmen auf die Errichtung einer Einfriedigung an den seitlichen Grenzen verzichten

5.72 Böschungen und Stützmauern sind an den seitlichen Grenzen bis zu einem Höhenunterschied zwischen den Grundstücksoberflächen von 60 cm zulässig.

5.8 Die Vorgärten

5.81 Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen (Rasenfläche oder Ziergarten) und zu unterhalten. Zufahrten dürfen nur soweit erforderlich in die Grünflächen eingreifen. Sie sind in der Regel als befestigte Fahrspuren herzustellen.

5.82 Die Vorgärten von Reihenhäusern sind an den Straßengrenzen ohne Einfriedigung auszuführen, wenn der Abstand zwischen Straßengrenze und Wohngebäude weniger als 6,0 m beträgt. In solchen Fällen ist die Einfriedigung an der Straßengrenze entweder parallel oder senkrecht zur Straße an die Gebäudeflucht anzuschließen. Die Gestaltung im Einzelfall wird mit der Entscheidung des Bauantrages für das betreffende Grundstück geregelt.

5.9 Die Gestaltung

5.91 Die Gebäudehöhe darf bei Z = 1 (Hanglage) und bei Z = 2 für Reihenhäuser an der höchsten Stelle nicht mehr als 6,5 m betragen - bei Z = 3 darf die Gebäudehöhe an der höchsten Stelle nicht mehr als 9,25 m betragen.

5.92 Die Gebäude und Bauwerke sind mit Satteldächern auszuführen.

5.93 Die Garagenbauwerke und Läden sind mit nach hinten $\leq 60^\circ$ geneigtem Flachdach auszuführen.

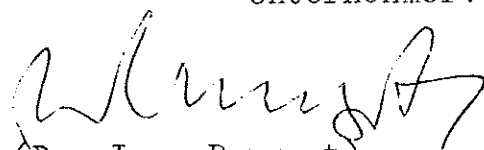
5.94 Die Dachneigung der Wohngebäude wird einheitlich auf 23° alter Teilung festgesetzt.

5.95 Es dürfen nur engobierte Dachziegel verwandt werden.

5.96 Dachgaupen sind unzulässig. Es dürfen nur Dachflächenfenster verwandt werden.

6. Überschläglich ermittelte Kosten

6.1	Grunderwerb	Unternehmervertrag
6.2	Straßenbau	Unternehmervertrag
6.3	Entwässerung	Unternehmervertrag


(Dr.-Ing. Bangert)
Stadt...

5.11

Satzung

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/10 für das Gebiet nördlich der Annatalstraße / Kuckucksweg zwischen Felix-Blumenfeld-Straße und Reiterweg

Aufgrund des § 5 der Hess. Gemeindeordnung vom 25. 2. 1962 in Verbindung mit §§ 2, 8, 9 - 12 BBauG vom 23. 6. 1960, § 1 - § 23 BauNVO vom 1. 8. 1962 hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 28.11.1962 folgende

Änderung des Bebauungsplanes

als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (5) BBauG)

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die auf dem Plan (Zeichnung) durch Schrift kenntlich gemachten Strecken K-L-M-N-K festgesetzt.
- 2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan (Zeichnung mit Schrift) (Teil I) und dem Text (Teil II).

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 1) Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Flächen werden als Reines Wohngebiet -WR- festgesetzt.
- 2) Die innerhalb der Strecken AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-KK-AA liegenden Flächen werden als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche) festgesetzt.
- 3) Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 4) Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird auf Bauwerke für Asche- und Müllbehälter sowie Pergolen beschränkt.
- 5) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme der von den Strecken CC-LL-MM-NN-OO-PP-RR-EE-DD-CC begrenzten Fläche gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Für die Fläche zwischen den Strecken L-O-B-A-K-L und für die Fläche zwischen den Strecken R-M-N-V-T-S-P-G-R:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2
 Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,35
 Geschoßzahl (Z) = 1

Für die Flächen zwischen den Strecken O-R-Q-B-O u. U-P-S-T-U

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
 Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6
 Geschoßzahl (Z) = 2 (Höchstgrenze)

Für die Fläche zwischen den Strecken LL-MM-NN-OO-PP-EE-DD-CC-LL

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2
 Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6
 Geschoßzahl (Z) = 3 (Höchstgrenze)

Für die Fläche zwischen den Straßen AA-BB-CC-DD-EE-FF-GG-HH-II-KK-AA:
Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,0

§ 4

Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

§ 5

Die überbaubaren Grundstücksflächen

- 1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und durch Grundflächenzahlen festgesetzt.
- 2) Die Breite der seitlichen Grenzfreyflächen beträgt im Baugebiet WR-0-I = 3 m und in den Baugebieten WR-0-II und WR-0-III = 4 m. Die Breite der rückwärtigen Grenzfreyflächen beträgt im gesamten Geltungsbereich 4,25 m.

§ 6

Die nicht überbaubaren Flächen

- 1) Die außerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Flächen verbleibenden Flächen sind nicht überbaubar.
- 2) Die nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 24 (1) und (4) HBO als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 3) Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen dürfen Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör nicht errichtet oder erweitert werden.
Ausnahmen sind zulässig für:
 - a) Grundmauern und Kellerschächte bis 0,50 m lichte Weite
 - b) vorspringende Bauteile bis 0,30 m, Dachüberstände bis 0,60 m
 - c) Freitreppen zum Erdgeschoß bis zur Höhe von 6 Stufen in einer Breite von 1,50 m
 - d) Freitreppen zum Kellergeschoß bis zu 1,50 m lichte Breite
 - e) Überdachung von Eingängen mit einer Ausladung bis zu 1,50 m
- 4) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder zu gewerblichen Zwecken noch als Stand- oder Lagerplätze oder zu Schaustellungen benutzt werden.

§ 7

Die Stellung der baulichen Anlagen

- 1) Das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen ist nicht zulässig.
- 2) Ausnahmen können nach Maßgabe des § 6 Abs. 3 dieser Satzung zugelassen werden.

§ 8

Stellplätze und Garagen

- 1) Die Lage und Größe der Flächen für Stellplätze und Garagen sind durch Zeichnung und Schrift festgesetzt.

2) Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist wie folgt zu ermitteln:

Gebäude	Eigenbedarf	Besucherbedarf
	1 Stellplatz für	1 Stellplatz für
Wohngebäude	1 Wohneinheit	2 Wohneinheiten
Kirche		10 Sitzplätze

§ 9

Asche- und Müllbehälter

- 1) Der Abstellplatz für Asche- und Müllbehälter ist auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß die aufgestellten Behälter das Straßenbild nicht beeinträchtigen und sich in ihre Umgebung einfügen.
- 2) Asche- und Müllbehälter sind in Bauwerken oder Ständen unterzubringen, die mind. an 3 Seiten geschlossen sind. Zulässig sind außerdem allseits geschlossene und durch eine verschließbare Öffnung zugängliche Bauwerke, wenn die Asche- und Müllbehälter an der Tür befestigt sind und zum Entleeren abgenommen werden können.
- 3) Die Entfernung der Standplätze von der nächstgelegenen Straßengrenze darf 15 m nicht überschreiten.
- 4) Auf den § 22 DVO vom 12. 11. 1963 zur HBO wird hingewiesen.

§ 10

Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden $Z = 1$ (Hanglage) an der Talseite und bei zweigeschossigen Gebäuden ($Z = 2$) an der Bergseite nicht größer als 6,0 m sein. Bei den dreigeschossigen Gebäuden ($Z = 3$) darf die Traufhöhe 9,25 m nicht überschreiten.
- 2) Die Sockelhöhe darf an der obersten Stelle des Geländes (Bergseite) 0,50 m nicht überschreiten.
- 3) Die Drenpelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.
- 4) Die Gebäude sind mit Flach- oder Satteldächern von 0° bis 23° alter Teilung auszuführen. Walmdächer sind unzulässig.
- 5) Dachgaupen sind unzulässig. Zur Belichtung von Nebenräumen dürfen jedoch Dachflächenfenster verwandt werden.
- 6) Die Garagenbauwerke sind mit Flachdach bis 6° alter Teilung - Neigung nach hinten - auszuführen.

§ 11

Die Einfriedigungen an den Straßengrenzen

- 1) An den im Bebauungsplan (Teil I) festgelegten Stellen sind Einfriedigungen an den Straßengrenzen mit 80 cm hohen Jägerzäunen (diagonal sich kreuzende halbrunde Holzstäbe) zu errichten. Hinter den Jägerzäunen sind der Landschaft entsprechende Hecken oder Sträucher zu pflanzen.
- 2) Einfahrtstore und Zugangspforten sind in gleicher Weise wie die Einfriedigungen auszuführen.
- 3) Einfriedigungssockel und Stützmauern sind in Waschbeton oder Sandsteinmauerwerk herzustellen.

- 4) Die Höhe der Einfriedigungen wird von Oberkante Gehweg oder Schrammbord gemessen. Sie darf das in Absatz 1 festgelegte Maß an keiner Stelle überschreiten.

§ 12

Die Einfriedigungen an den seitlichen Grenzen

- 1) Einfriedigungen an den seitlichen Grenzen sind mit höchstens 60 cm hohem Maschendraht herzustellen. Die Nachbarn können in gegenseitigem Einvernehmen auf die Errichtung einer Einfriedigung an den seitlichen Grenzen verzichten.
- 2) Böschungen und Stützmauern sind an den seitlichen Grenzen bis zu einem Höhenunterschied zwischen den Grundstücksoberflächen von 60 cm zulässig.

§ 13

Vorgärten

- 1) Vorgärten sind als Grünfläche anzulegen. (Rasenfläche oder Ziergarten) und zu unterhalten. Zufahrten dürfen nur soweit erforderlich in die Grünflächen eingreifen. Sie sind in der Regel als befestigte Fahrspuren herzustellen.
- 2) Die Vorgärten von Reihenhäusern sind an den Straßengrenzen ohne Einfriedigungen auszuführen, wenn der Abstand zwischen Straßengrenze und Wohngebäude weniger als 6,0 m beträgt. In solchen Fällen ist die Einfriedigung an der Straßengrenze entweder parallel oder senkrecht zur Straße an die Gebäudeflucht anzuschließen.

§ 14

Anlagen der Außenwerbung

Im Reinen Wohngebiet -WR- sind Anlagen der Außenwerbung auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 15

Schlußbestimmung

Der Bebauungsplan wird am Tage nach der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/10 vom 17. 7. 1965, Teil I - Plan - und Teil II - Text -, in der Fassung vom 28. 11. 1967 nach § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) ist von der Stadtverordnetenversammlung am 8. 7. 1968 als Satzung beschlossen worden.

Kassel, den 3. Oktober 1968

Der Magistrat

gez. Petereit

Stadtrat

Der nach § 13 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBI. I S. 341) geänderte Bebauungsplan Nr. IV/10 vom 17. 7. 1965, Teil I - Plan- und Teil II - Text -, in der Fassung vom 28. 11. 1967 hat nach Bekanntmachung im Kasseler Wochenblatt Nr. 33 vom 16. 8. 1968 in der Zeit vom 26. 8. 1968 bis einschließlich 10. 9. 1968 öffentlich ausgelegen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV/10 vom 17. 7. 1965, Teil I - Plan - und Teil II - Text -, in der Fassung vom 28. 11. 1967 ist am 11. 9. 1968 rechtsverbindlich geworden.

Kassel, den 3. Oktober 1968

Der Magistrat

gez. Petereit

Stadtrat